



## 2. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală

Regimul juridic:

- a) natura proprietății sau titlul asupra construcției existente, inclusiv servituți, drept de preemțiune:
  - natura proprietății / titlul asupra imobilului:  
Imobilul este proprietatea Statului Român și se află în administrarea Ministerului Finanțelor.
  - servituțile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zonă de utilitate publică: Nu este cazul.
- b) destinația construcției existente:  
Destinația actuală a construcției este de sediu pentru Centrul Național de Informații Financiare;
- c) includerea construcției existente în listele monumentelor istorice, situri arheologice, arii naturale protejate, precum și zonele de protecție ale acestora și în zone construite protejate, după caz: construcția se află în zona protejată Bucur
- d) informații/obligații/constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz:  
Nu este cazul.

2.2. Particularități ale amplasamentului :

- a) descrierea amplasamentului (localizare-intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan):
  - localizare: Municipiul București, strada Col.Poenaru Bordea nr.3-5, sector 4, București.
  - Terenul face parte din domeniul public al Municipiului București, fiind situat în întregime în intravilan;
  - Suprafața deținută în administrare este de 1.965 mp (din măsurători 2.006 mp) pe care este edificată construcția cu suprafață construită desfășurată de 3.067 mp, conform Cărții Funciare nr.230400 București, sector 4.
- b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile:  
Vecinatati:
  - la Nord: Judecătoria sector 4 București;
  - la Sud: str.Operetei ;
  - la Est: str. Gheorghe Danielopol;
  - la Vest: strada Col.Poenaru Bordea;Construcția dispune de un acces din B-dul Libertății, de pe latura sudică și de 4 accese de la strada Apolodor, de la latura nordică.
- c) surse de poluare existente în zonă: Nu este cazul
- d) particularități de relief: imobilul este situat într- o zonă de câmpie

- e) nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților:  
Imobilul este racordat la rețelele de utilități existente în zonă:  
- este racordat la rețelele publice ale orașului pentru alimentare cu energie electrică și canalizare;  
- alimentarea cu apă se face de la rețeaua publică;  
- agentul termic este furnizat prin centrala termică proprie;
- f) existența unor eventuale rețele edilitare pe amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate: nu e cazul
- g) posibile obligații de servitute : Nu este cazul
- h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz:  
Principalul risc legat de investiția care face obiectul prezentei documentații este neefectuarea ei, deoarece va conduce la o degradare avansată a centralei termice, fiind iminente incidentele ce pot apărea ca urmare a unor eventuale deteriorări.  
O altă sursă de risc este cea legată de prelungirea termenului de realizare a lucrării, peste termenul estimat, fie din motive de natură economico-financiară, fie din motive de natură tehnică.
- i) Reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate – plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent: Nu este cazul.
- j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție: imobilul este amplasat în zona protejată Bucur;

---

### 2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional

Caracteristici tehnice și parametri specifici:

- a. categoria și clasa de importanță:  
- categoria de importanță: B;  
- clasa de importanță: II.
- b. cod în Lista monumentelor istorice, după caz: imobilul este în zona protejată Bucur
- c. an/ani/perioade de construire pentru fiecare corp de construcție:  
Sediul CNIF a fost construit în perioada anilor 1970;
- d. suprafața construită: 3.067 mp.
- e. valoarea de inventar a construcției: 652 mil. lei
- f. alți parametri, în funcție de specificul și natura construcției existente: Nu este cazul

Sediul C.N.I.F. a fost pus în funcțiune în anul 1970. De la această dată și până în prezent nu s-au mai efectuat lucrări de reparații capitale la clădirea și echipamentele de la sediul M.F. – C.N.I.F. din str.Col.Poenaru Bordea nr.3-5, sector 4, București.

Construcția este organizată în plan compact, formată din 4 corpuri (A, B, C, și D). Trei dintre ele flanchează pe cel de al patrulea corp. Acesta din urmă are un regim de S+P. Restul de trei corpuri au un regim de înălțime de S+P+3E.

La subsolul clădirii, într-o încăpere separată corespunzător față de restul construcției este amplasată centrala termică compusă din două cazane echipate cu arzătoare care funcționează pe gaz, racordate la un coș de fum.

### 3.CONCLUZII:

Având în vedere că M.F. intenționează să efectueze lucrări de reparații capitale și modernizare a centralei termice de la sediul Centrului Național de Informații Financiare, este necesar să se elaboreze o expertiză tehnică care să precizeze gradul de degradare a acesteia și eventualele lucrări de reparații capitale ce ar trebui să se efectueze pentru aducerea centralei termice la parametrii normali de funcționare, conform normativelor tehnice în vigoare.

Intervențiile propuse la obiectivul de investiții sunt: înlocuirea cazanelor existente, înlocuirea pompelor de circulație din sistemul de încălzire cu pompe de înaltă eficiență energetică, înlocuirea boilerului pentru prepararea apei calde menajere cu un alt boiler mai eficient, fără a se limita la aceste intervenții.

Expertiza tehnică va determina starea tehnică actuală a instalației de încălzire (centrala termică și accesorii conexe) și apă caldă menajeră, va sta la baza proiectării obiectivului de investiții: "Modernizare centrala termică", va stabili condițiile impuse de actele normative în vigoare pentru realizarea unei centrale termice care să funcționeze în condiții de siguranță.

#### **Cerințe:**

- cerințe minime de calificare pe care trebuie să le îndeplinească potențialii ofertanți : ofertantul va face dovada că deține minim un contract individual de muncă sau un contract de colaborare cu specialiști experți tehnici atestați domeniul instalații (lint) conform prevederilor legale, cu minim 2 proiecte realizate pentru lucrări de intervenții la instalațiile termice (centrala termică și instalații termice). Ofertanții vor prezenta documentul din care să reiasă obiectul de activitate precum și certificatul de atestare vizat la zi, în copie semnate și ștampilate conform cu originalul.

#### atestarea expertului și obligațiile ofertantului:

- experții tehnici trebuie să fie atestați pentru domeniul instalații termice (lint).Expertiza tehnică trebuie să cuprindă soluții și măsuri care se impun pentru fundamentarea tehnică și economică a deciziei de intervenție ce se însușește de către administratorul clădirii și, după caz, de către investitor. Expertul tehnic de calitate atestat răspunde de asigurarea nivelurilor minime de calitate privind cerințele impuse conform legii, în funcție de categoria de importanță a centralei termice. Proiectul întocmit pe baza raportului de expertiză tehnică de calitate trebuie însușit de către autorul acestuia, din punct de vedere al respectării soluțiilor și a măsurilor propuse.
- expertul tehnic va analiza și aviza soluțiile tehnice propuse de proiectant, în baza expertizei tehnice elaborate.

- expertul tehnic va asigura prezența în șantier a propriei persoane sau a unei persoane de specialitate desemnate de acesta pe parcursul execuției lucrărilor, în cazul constatării unor neconformități majore între realitatea din teren, expertiza tehnică și proiectul tehnic elaborat de proiectantul de specialitate, colaborând cu proiectantul pentru emiterea dispozițiilor de șantier în vederea rezolvării situației apărute;
- în situația în care sunt solicitate precizări și completări, altele decât cele cuprinse în expertiza tehnică, ofertantul câștigător va avea obligația să le întocmească și să le pună la dispoziția beneficiarului, fără modificarea ofertei financiare stabilită prin contract;
- expertul tehnic are obligația să răspundă în regim de maximă urgență la solicitările beneficiarului, de a se deplasa la punctul de lucru pentru a soluționa eventualele probleme tehnice apărute în execuție;
- să întocmească expertiza tehnică de calitate cu respectarea prevederilor legale și a tuturor prescripțiilor tehnice, în vigoare;
- să nu extragă și să nu transmită, pentru a fi folosite în alte scopuri, elemente ale proiectului tehnic și detalii de execuție analizate în cadrul expertizei tehnice de calitate și considerate de proiectant drept de autor;
- să vizeze, prin semnare și ștampilare, dispozițiile de șantier și planșele modificatoare, însoțite, dacă este cazul, de breviare de calcul, elaborate de proiectant care se referă la montajul centralei termice;
- obligațiile menționate mai sus vor fi respectate pe toată durata de execuție a lucrărilor, până la finalizarea acestora;
- expertul tehnic de calitate atestat răspunde de asigurarea nivelurilor de calitate privind cerințele impuse conform legii și răspunde potrivit prevederilor legale pentru soluțiile date prin expertiza tehnică elaborată.
- Ofertantul trebuie să prezinte minim 2 (două) soluții detaliate asupra instalațiilor termice (centrala termică) în cauză și fundamentarea lor prin calcul detaliat.
- Vizitarea amplasamentului este obligatorie înainte de ofertare.
- Informații suplimentare privind vizitarea amplasamentului se pot obține de la domnul Păun Florea, telefon: 021/2261151, fax:021/3143050.

Precizăm că expertiza tehnică se realizează în vederea întocmirii ulterioare a proiectului de intervenție la centrala termică existentă pentru reducerea riscului de producere a unor avarii.

~~Expertiza tehnică a instalațiilor de încălzire și a sistemului de alimentare cu gaze naturale~~ are drept scop determinarea stării tehnice actuale, stabilirea măsurilor și recomandări în ceea ce privește modificarea, înlocuirea, remontarea elementelor componente astfel încât acestea să corespundă standardelor și normativelor actuale, criteriilor funcționale, de siguranță, economic-energetice în scopul asigurării confortului interior, a cerințelor tehnologice și condițiilor impuse de activitățile desfășurate conform destinației clădirii.

Recomandarea soluțiilor se va face după criterii tehnice și economice ținând seama de necesitățile specifice, de tipul și destinația clădirii, iar în determinarea oportunității unei modernizări sau transformări ale instalațiilor existente se iau în considerare toate aspectele legate de costul investiției, al exploatării și economia de energie.

Măsurile de intervenție trebuie să asigure un echilibru al performanțelor, costurilor și termenelor, în scopul realizării unei calități care să satisfacă cerințele utilizatorilor și să respecte reglementările tehnice aplicabile, în vigoare la data contractării proiectării, respectiv la data contractării execuției lucrărilor de intervenție.

Expertiza tehnică va fi în mod obligatoriu ștampilată și semnată de un expert tehnic în specialitatea instalații termice atestat de M.L.P.A.T., având certificatul de atestare vizat la zi.

Raportul de expertiză tehnică întocmit, semnat și ștampilat de către expertul tehnic constituie parte a temei de proiectare pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice pentru executarea lucrărilor de intervenție la centrala termică existentă, în conformitate cu prevederile legale în vigoare la data elaborării acestora.

Expertiza tehnică are ca scop:

- a) constatări și observații asupra stării tehnice actuale a componentelor centralei termice existente;
- b) elaborarea măsurilor și soluțiilor privind creșterea siguranței în exploatare, reducerea consumurilor energetice, asigurarea igienei și sănătății oamenilor și protecția mediului.

Menționăm faptul că M.F.- CNIF nu deține Cartea tehnică a construcției, relevee sau precizări cu privire la eventuale intervenții asupra instalațiilor termice.

Documentația aferentă expertizei tehnice se va preda autorității contractante în termenul stabilit, astfel:

- pe suport de hârtie, în 2 (două) exemplare îndosariate, cu opisuri;
- pe suport electronic (un exemplar).

Autoritatea contractantă va desemna o comisie de recepție a livrabilului care va întocmi un proces verbal de recepție cu următoarele posibilități:

- a) admis, fără obiecțiuni
- b) respins

În cazul respingerii sau apariției de neconcordanțe, prestatorul se obligă ca în termen de maxim 3 zile să remedieze deficiențele sau să opereze modificările ca urmare a recomandărilor.

Expertiza tehnică se va întocmi cu respectarea cadrului legislativ în vigoare.

---

Șef birou  
Florea Păun

